



Kuhmoisten kunta, kaavoitus,  
Toritie 34 A, 17800 Kuhmoinen

Viite Lausuntopyyntö 27.09.2022

## **LAUSUNTO KUHMOISTEN KUNNAN ISO-SÄÄKSJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA**

Kuhmoisten kunta on 27.09.2022 pyytänyt lausuntoa Iso-Sääksjärven ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta.

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Iso Sääksjärven itärannalla järven ja Nelostien välisellä alueella. Alue on rakentamatonta metsäaluetta. Kaavamuutosalue sijaitsee niemen etelä- ja länsirinteellä.

Kaava-alue sijoittuu Päijänteen ympäristön maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, joten kaava kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n mukaiseen ELY:n valvontatehtävän piiriin.

Alueella on voimassa Kuhmoisten kunnan Sisäjärvien rantayleiskaava, joka hyväksytty Kuhmoisten kunnanvaltuustossa vuonna 2002. Yleiskaavassa alue on osoitettu osa-alueeksi, jolla on voimassa ranta-asemakaava. Yleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavan mukaiset kolme rakennuspaikkaa.

Vuonna 1996 vahvistetussa Iso Sääksjärven ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA). Loma-asuntoalueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa ja kullekin rakennuspaikalle on rajattu rakennusala 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat 1284 m<sup>2</sup> (rakennuspaikka 1), 1736 m<sup>2</sup> (rakennuspaikka 2) ja 1743 m<sup>2</sup> (rakennuspaikka 3). Korttelialueen rantaviivan pituus on 114 metriä. Rakennuspaikkoja koskee kaavamääräys: Alueelle saa rakentaa kullekin rakennusosalalle yhden yksikerroksisen kerrosalaltaan enintään 80 m<sup>2</sup> loma-asunnon sekä yhden erillisen yksikerroksisen enintään 25 m<sup>2</sup>

saunan lisäksi yksikerroksisen huolto- ja varastorakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 105 m<sup>2</sup>. Saunan saa rakentaa 15 m päähän rannasta.

Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jota koskee kaavamääräys, jolle sallitaan normaalit maatalouden toiminnot. Metsää uudistettaessa on kuitenkin noudatettava maisemanhoidollisia periaatteita. On vältettävä avohakkuuta yms. maisemaa äkillisesti muuttavia toimenpiteitä. Etenkin rantapuusto on pyrittävä säilyttämään elinvoimaisena.

Ranta-asemakaavan muutoksessa korttelin 5 rakennusoikeus, joka käsittää kolme lomarakennuspaikkaa, jolla kullakin on rakennusoikeus kerrosalaltaan enintään 80 kerrosalaneliömetrin suuruista loma-asuntoa, enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruista saunarakennusta ja huolto- ja varastorakennusta varten, muutetaan yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi.

Ranta-asemakaavan selostuksen mukaan mitoituksen perustana on maanomistajan tarve ja toive rakennusoikeuden toteuttamisesta. Ranta-asemakaavan muutoksessa jää käyttämättä rakennusoikeutta. Selostuksen mukaan ranta-asemakaavan muutos ei poista käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta, joka on mahdollista toteuttaa laatimalla alueelle tulevaisuudessa uusi ranta-asemakaavan muutos.

Lausuntonaan asiassa ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Laadittavana oleva ranta-asemakaava on osayleiskaavan vastainen rakennuspaikkojen sijoittelun osalta. Yleiskaava toimii ohjeena ranta-asemakaavan laatimiselle sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavasta poikkeaminen ranta-asemakaavalla edellyttää lähtökohtaisesti myös yleiskaavan muuttamista tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi. Yleiskaavallinen tarkastelu on selostuksen liitteenä.

Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee lisäksi ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Vastaavissa olosuhteissa rakennuspaikkojen hajauttaminen kyseisellä järvellä johtaisi vapaan yhtenäisen rantaviivan pirstoutumiseen.

Kun otetaan huomioon ranta-asemakaavan sisältö, jonka mukaisesti uusi rantaan rajoittuva loma-asunnon rakennuspaikka sijoittuu niemen kärkeen erilleen eteläpuolella olevasta RM-alueesta, ei esitettyä kaavaratkaisua voida pitää ranta-asemakaavakokonaisuuden kannalta perusteltuna.

Rantasuunnittelun periaatteisiin kuuluu riittävän yhtenäisen rakentamattoman alueen säilyttäminen. ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että erityisesti uusien rakennuspaikkojen ollessa kyseessä, tulee rakennuspaikat sijoittaa olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen niin, että alueelle jää riittävästi vapaata yhtenäistä rantaviivaa. Etenkin tulee välttää ratkaisuja, joilla rantaviivaa tarpeettomasti pirstotaan muusta rakenteesta erillään oleviin erillisiin kortteleihin. Myös rakennuspaikkojen sijoittamista niemien kärkiin tulisi välttää. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa niemen kärki on jätetty rakentamisesta vapaaksi. Näin tulisi tehdä myös kaavaa muutettaessa maisemavaikutusten turvaamiseksi.

Ranta-asemakaava-alue rajautuu idässä valtatiehen 24, Nelostiehen. Varsinainen rakentamisalue, RA sijoittuu valtatiestä noin 250 metrin päähän. Tien liikennemäärään ja nopeusrajoitukseen perustuvan melutarkastelun mukaan liikenteen aiheuttama melutaso rakennuspaikalla ei siten ylittäisi valtioneuvoston melutasoille taajaman ulkopuolella loma-asutukselle asettamia ohjearvoja, päivällä 45 dB ja yöllä 40 dB. Jos meluhaittoja kuitenkin esiintyy, ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Kulku valtatieltä 24 rantakaava-alueelle tulee järjestää käyttäen kaavaselostuksen mukaan kiinteistön 291-408-3-86 alueella olevaa tieoikeutta, uutta kulkuyhteyttä valtatieltä 24 ei voi toteuttaa.

ELY-keskuksen katsoo, ettei ranta-asemakaava täytä maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia.

*Asia on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvaravastuualueen rakennettu ympäristö -yksikössä.*

#### *Asiakirjan hyväksyntä*

*Lausunnon on esitellyt tarkastaja Reijo Honkanen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffrén. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.*



Tämä asiakirja PIRELY/7151/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/7151/2022 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Hoffren Esa 10.10.2022 15:00

Esittelijä Honkanen Reijo 10.10.2022 14:40



Asiakirjan diaarinumero: 739/2022

Päivämäärä: 01.11.2022

Otsikko: Kuhmoinen, Iso Sääksjärven ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutosehdotus

**Allekirjoittajat:**

| <i>Nimi</i>                      | <i>Allekirjoitettu tunnisteella</i> | <i>Allekirjoituspäivä EE(S)T</i> |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Mäkelä Gaia Vilhelmiina          | Vahva                               | 2022-11-01 07:46                 |
| Lyyra-Seppänen Anna<br>Katariina | Vahva                               | 2022-11-01 11:27                 |

**Tämä dokumentti sisältää:**

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettyinä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

01.11.2022 DIAR: 739/2022

Kuhmoisten kunta  
Kaavoitus  
Toritie 34 A

17800 Kuhmoinen

kirjaamo@kuhmoinen.fi

Lausuntopyyntönnä 28.9.2022

KUHMOINEN, ISO SÄÄKSJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Suunnittelualue sijaitsee Iso Sääksjärven itärannalla, järven ja valtatie 24:n välisellä alueella. Ranta-asemakaavan laatimisen tavoitteena on siirtää yksi voimassa olevan kaavan rakennuspaikoista lännemmäksi niemen kärkeen. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut lausunnon (DIAR: 364/2022) kaavan luonnoksesta. Lausunnotsaan maakuntamuseo toi esiin kaava-alueen sijoittumisen Päijänteen ympäristön maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, mutta totesi, että itse kaava-alueelta ei tunneta merkittäviä kulttuuriympäristökohteita eikä kaavahankkeessa ole niihin liittyviä selvitystarpeita.

Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa, että se huomioi asianmukaisesti alueen kulttuuriympäristön arvot. Maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Yksikön päällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Miinu Mäkelä

Tiedoksi: Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto; Pirkanmaan liitto

MM/mm



## Lausunto Iso Sääksjärven ranta-asemakaavan muutoksesta

Rakennuslautakunta 26.10.2022 § 92  
96/10.02.03/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja, puh. 0400 246 453

Rakltk § 52

Valmistelija: rakennustarkastaja, puh. 0400 246 453

Kunnanhallitus on varannut 10.6.2022 mennessä mahdollisuuden antaa lausunto ranta-asemakaavan  
Kunnanhallitus on varannut 10.6.2022 mennessä mahdollisuuden antaa lausunto ranta-asemakaavan muutoksesta.

Alue on rakentamatonta metsäaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksessa esitetään kolmen omarantaisen rantarakennuspaikan muuttamista yhdeksi, joka siirretään niemen kärkeen.

Rantayleiskaavan muutos dokumentit nähtävillä teknisessä toimistossa arkisin klo 09-15 ja myös kokouksessa.

Rakennustarkastajan ehdotus: Rakennuslautakunnalla ei ole lausuttavaa Iso Sääksjärven ranta-asemakaavan muutoksesta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakltk

Rakennustarkastaja, puh. 0400 246 453

Kunnanhallitus on varannut 28.10.2022 mennessä mahdollisuuden antaa lausunto ranta-asemakaavan muutoksesta.

Ehdotuksessa ei merkittäviä muutoksia luonnosvaiheeseen nähden.

Ranta-asemakaavan muutos dokumentit nähtävillä teknisessä toimistossa arkisin klo 09-15 ja myös kokouksessa.

Esittelijä Rakennustarkastaja

Ehdotus Rakennuslautakunnalla ei ole lausuttavaa Iso Sääksjärven ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti, lisäksi rakennuslautakunta päätti, että poistettut Ra-tontit on poistettava kaavasta ja yleiskaavasta.



**Kuhmoisten kunta**

Ote pöytäkirjasta

Tekninen lautakunta

§ 27

18.10.2022

**Lausuntopyyntö Iso Sääksjärven ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos**

Tekninen lautakunta 18.10.2022 § 27  
96/10.02.03/2022

Valmistelija Valmistelija: tekninen johtaja, puh. 0400 490 796

Kuhmoisten kunnanhallitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa  
otsikon mukaiseen kaavahankkeeseen

Esittelijä Tekninen johtaja

Ehdotus Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa kyseiseen  
kaavahankkeeseen

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Otteen oikeaksi todistaa

27.10.2022

Maarit Mäkinen  
Hallintosihteeri

**Kuhmoisten kunta**

Ote pöytäkirjasta

Tekninen lautakunta

§ 27

18.10.2022

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 27**

### **Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.